

3562

UCHWAŁA NR IX/58/2011 RADY GMINY GŁUCHÓW

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Głuchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) w wykonaniu uchwały Nr XLI/248/10 Rady Gminy Głuchów z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Kochanów Rada Gminy Głuchów uchwała, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Kochanów stwierdzając, iż jest ona zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie, planie miejscowym – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów, stanowiącą przepis gminny, chyba że z treści konkretnego zapisu wynika inaczej;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć ilustrację graficzną ustaleń niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzoną na mapie w skali 1:1000;
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar, w granicach, o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku zmiany planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia (funkcji), które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, niekolizyjny z przeznaczeniem podstawowym, którego udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu oraz przepisach odrębnych;
- 7) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć usługi stanowiące przedsięwzięcia nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą budynku; wymóg ten nie dotyczy takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne i pochylne wraz z podestami.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w

planie należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie lokalnych sposobów zagospodarowania przestrzeni, w tym zabudowy wynikających z polityki przestrzennej gminy Głuchów dla fragmentu obrębu wsi Kochanów w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego.

§ 4. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i linie zabudowy nieprzekraczalne – zilustrowane w formie graficznej na rysunku zmiany planu;
 - 2) warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gabarytów oraz formy architektonicznej obiektów, linii zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy (odnoszących się do powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy),
 - c) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
 - 3) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
 - 5) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 6) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem planu miejscowego, związane ze wzrostem wartości nieruchomości.
- § 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu stanowią ustalenia zmiany planu:
- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe – ustalenia planu

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 MN plan ustala:

- czynnej oraz powierzchni zabudowy) – w sposób następujący:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy działki,
 - b) maksymalna rzędna najwyższego punktu dachu budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – 9,0 m, zaś budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) maksymalny procent powierzchni działki pod zabudowę – 25%,
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – 60%,
 - e) stosowanie w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciw-ległych połaci – 25°-45°, zaś – w budynkach garażowych i gospodarczych – dachów o kącie nachylenia połaci 5°-30°,
 - f) stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych i stonowanej kolorystyki,
 - g) realizacja budynków jako niepodpiwniczonych,
 - h) ogrodzenia – o wysokości nie przekraczającej 1,8 m z zachowaniem wymogu zawartego w par. 6 pkt 4a,
 - i) wskaźnik ilości miejsc parkingowych – minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal,
 - j) realizacja dopuszczonych planem nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na działce - jako wbudowanych w budynek mieszkalny, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących z zachowaniem gabarytów obiektu – jak budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz określonych w par. 6 pkt 5c i 5d wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – w sposób następujący:
- a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej przebiegającej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem (z wyjątkiem podziałów na powiększenie sąsiednich nieruchomości) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - b) nie określa się terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości,
 - c) minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 18,0 m, przebieg granic nowo wydzielonej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo wydzielonej działki, z tolerancją 15°,
 - d) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych – 600 m²; w przypadkach uzasadnionych skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działek o nie więcej niż 20%,
 - e) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni dla potrzeb poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego – w sposób następujący:
- a) nie ustala się rozbudowy istniejącego układu dróg publicznych w terenie oznaczonym symbolem 1 MN,
 - b) dopuszcza się realizację dojazdów i chodników pieszych z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych, dotyczących dróg pożarowych i dojść pieszych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego po jego rozbudowie albo – z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami planu,
 - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków w Głuchowie, tymczasowo, tj. do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnych – wg par. 6 pkt 9b,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – na własny teren, przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci na szczegółowych warunkach zarządcy sieci energetycznej,
 - e) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie, ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należytym stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - f) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych pod warunkami

- kiem zastosowania atestowanych pod względem ekologicznym technologii spalania,
- h) obsługę abonentów telekomunikacyjnych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
- i) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych wydanych dla każdego przypadku przebudowy przez zarządcę sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- j) urządzenia melioracyjne do zachowania, z dopuszczeniem ich przebudowy w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zapewnieniu ich drożności i sprawności funkcjonowania oraz realizacji przebudowy zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi,
- k) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie całego obszaru objętego planem, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 9) ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – w sposób następujący:
- a) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości gruntowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje zagrożenia bezpieczeństwa oraz ponadnormatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnych – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych albo – do przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zasady umieszczania i realizacji reklam i szyldów w sposób następujący:
- a) umieszczanie reklam i szyldów wyłącznie w płaszczyźnie ogrodzenia działki lub na elewacji budynku,
- b) zakaz umieszczania reklam i szyldów o powierzchni większej niż 1,0 m², z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z organizacją ruchu drogowego i jego bezpieczeństwem oraz tablic gminnego systemu informacji.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7. Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia planu są brane pod uwagę należy posługiwać się przepisami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale, przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania wobec obiektów i terenów podlegających ochronie, ewentualnych oddziaływań wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

§ 8. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla wszystkich terenów – 2%.

§ 9. Uchyła się uchwałę Nr XIII/78/07 Rady Gminy Głuchów z dnia 30 października 2007 r. w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

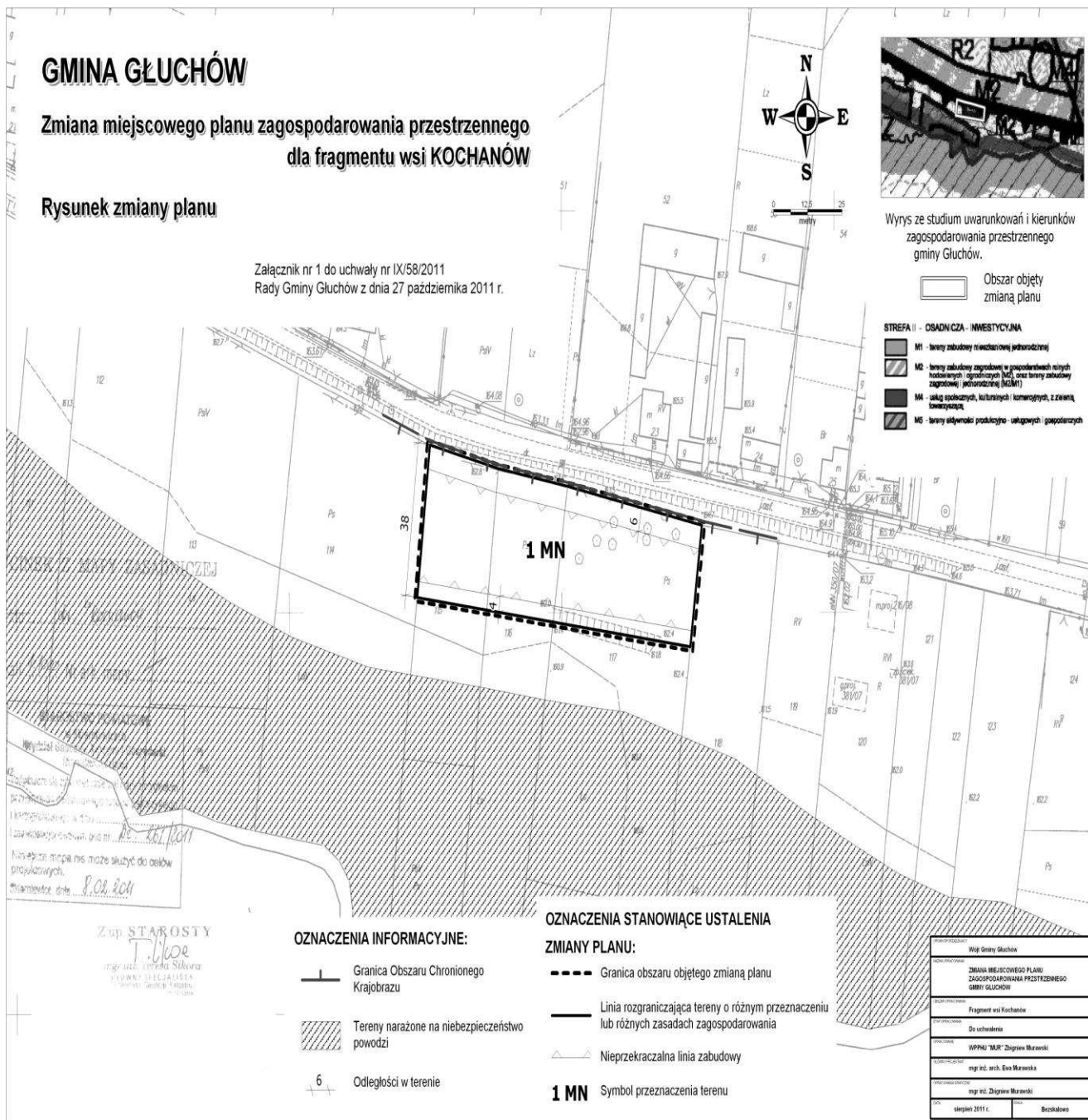
§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Głuchów.

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Głuchów.

Przewodniczący Rady
Gminy Głuchów:
Stanisław Bartkowicz

Załącznik nr 1
do uchwały nr IX/58/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 27 października 2011 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr IX/58/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 27 października 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Kochanów został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w Urzędzie Gminy Głuchów w dniach od 20 czerwca 2011 r. do 20 lipca 2011 r. W dniu 30 czerwca 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad

przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. w okresie wyłożenia oraz w okresie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag do projektu planu. Do wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały nr IX/58/2011
Rady Gminy Głuchów
z dnia 27 października 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głuchów dla fragmentu wsi Kochanów zostanie wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z towarzyszącymi obiektami i zielenią, z dopuszczeniem nieuciążliwych usług związanych z obsługą mieszkańców. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie inwestycji dot. infrastruktury technicznej do zadań własnych gminy należą:

- budowa gminnych dróg, ulic, mostów, placów (w tym jezdni i chodników), oświetlenie ulic,
- budowa wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz budowa kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).

W konsekwencji uchwalenia planu miejscowego powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy. Z uwagi na to, że teren objęty zmianą planu stanowi obecnie niezabudowaną enklawę łąk wśród zabudowy wsi Kochanów skupionej przy drodze powiatowej - brak jest potrzeby rozbudowy istniejących sieci wodociągowych dla obszaru objętego zmianą planu. Sieć wodociągowa działa w oparciu o istniejące urządzenia służące

zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, które dla potrzeb zmiany planu nie muszą być rozbudowywane.

Plan ustala alternatywne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej, wskazując jako docelowe - sieci kanalizacyjne, a także, w zależności od warunków gruntowo-wodnych, realizację lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem szczelnych zbiorników do gromadzenia nieczystości z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się realizacji sieci kanalizacji deszczowej dla obszaru objętego zmianą planu z uwagi na przewidywane wykorzystanie naturalnej retencji terenu o znacznej powierzchni biologicznie czynnej.

Nie przewiduje się w obszarze objętym zmianą planu realizacji nowych dróg publicznych.

W związku z realizacją zagospodarowania terenu i zabudową powstanie potrzeba uzupełnienia istniejącej sieci oświetlenia ulicznego we wsi Kochanów, w porozumieniu z gestorem sieci energetycznej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zostały określone w par. 6 pkt 8 uchwały stanowiącej tekst planu. Inwestycje te mają charakter rozbudowy istniejących systemów infrastrukturalnych obsługujących gminę Głuchów w zakresie oświetlenia ulicznego oraz - docelowo - kanalizacji sanitarnej.